



建設業界を人で支える夢真

建設業界でなくてはならない存在へ

2009年9月期
第3四半期 決算説明会

株式会社夢真ホールディングス
(証券コード：2362)

2009年8月18日

建設業界人材の流動化ビジネス

その他のビジネス

人材派遣事業

施工管理事業

2009年9月期 業績予想
売上高 4,910百万円
売上比率 88.50%

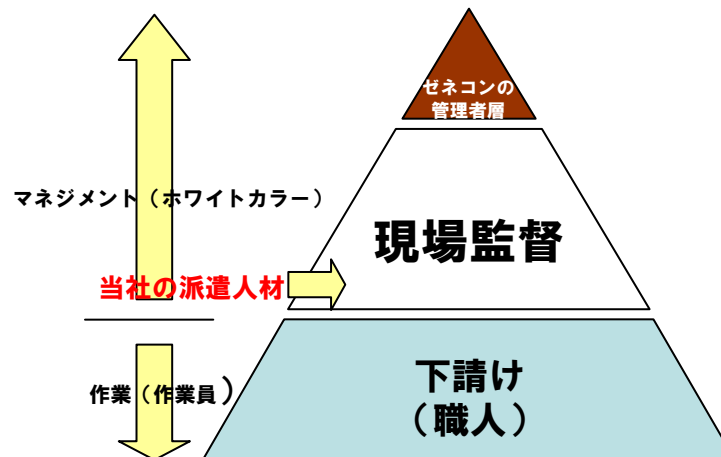
施工図面作図事業

2009年9月期 業績予想
売上高 244百万円
売上比率 4.40%

従来は建設会社の従業員が担当するのが一般的でした。

しかし近年の業界リストラで、アウトソーシング需要が急速に高まりました。

当社は高付加価値業務の人材派遣に特化



一般派遣事業

有料職業紹介事業

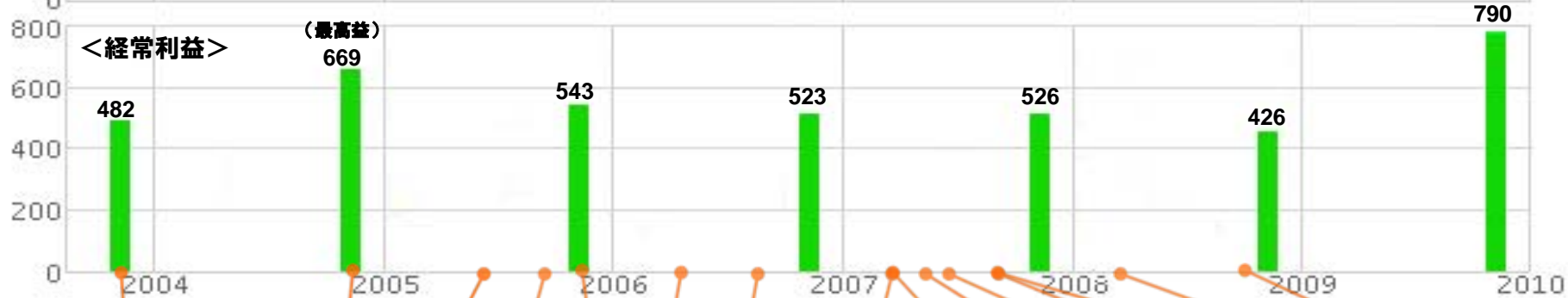
2009年9月期 業績予想
売上高 393百万円
売上比率 7.10%

業績と株価の推移 1980年～2008年

(沿革と過去の業績と株価の推移)



年号	月	沿革	単体 業績推移				連結 業績推移				株価の推移
			売上高	売上総利益	経常利益	当期純利益	売上高	売上総利益	経常利益	当期純利益	
1990年	10月	・社名を「株式会社夢真」に変更	—	—	—	—	—	—	—	—	—
1996年	12月	・ベトナムにYUMESHIN VIETNAM CO.,LTDを設立	—	—	—	—	—	—	—	—	—
2003年	9月	・大阪証券取引所、ヘラクレス市場に株式を上場 (銘柄コード:2362) ・2003年9月期末決算	3,756 百万円	1,294 百万円	482 百万円	301 百万円	—	—	—	—	—
2004年	9月	・2004年9月期末決算	4,348 百万円	1,505 百万円	669 百万円	378 百万円	—	—	—	—	始値 75円(03/10) 高値 445円(04/07) 安値 67円(03/11) 終値 205円(04/09)
2005年	4月	・組織をホールディングス化、事業承継会社「株式会社夢真」を設立	5,469 百万円	1,666 百万円	543 百万円	320 百万円	6,499 百万円	1,873 百万円	707 百万円	323 百万円	始値 208円(04/10) 高値 360円(05/09) 安値 145円(04/10) 終値 298円(05/09)
	5月	・朝日エンジニアリング(夢真エンジニアリング)を買収									
	7月	・日本技術開発に対し、株式公開買い付け(TOB)を実施									
	8月	・住宅検査(住宅検査夢真)を買収									
	9月	・近畿工業買収									
9月	・2005年9月期末決算										
2005年 ～ 2006年	11月	・プレイントラスト(夢真コミュニケーションズ)を買収 ・丸紅設備買収	6,324 百万円	1,993 百万円	523 百万円	308 百万円	41,554 百万円	6,222 百万円	1,286 百万円	69 百万円	始値 296円(05/10) 高値 423円(05/11) 安値 198円(06/07) 終値 242円(06/09)
	12月	・東亜建設技術買収									
3月	・三和ハウス(夢真アーバンフロンティア)買収										
7月	・勝村建設買収										
9月	・東亜建設技術売却 ・2006年9月期末決算										
2007年	2月	・夢真不動産販売(旧スピリット)買収	6,393 百万円	1,977 百万円	526 百万円	310 百万円	38,831 百万円	4,561 百万円	244 百万円	△42 百万円	始値 245円(06/10) 高値 274円(06/10) 安値 53円(07/08) 終値 87円(07/09)
	3月	・夢真総合設備(旧丸紅設備と近畿工業が合併した会社)売却									
	4月	・勝村建設売却									
	5月	・夢真不動産販売売却 ・住宅検査夢真売却									
	6月	・夢真証券売却									
	9月	・夢真アーバンフロンティア売却 ・夢真エンジニアリング売却 ・2007年9月期末決算									
10月	・夢真ホールディングスと夢真が合併										
2008年	2月	・夢真キャピタル売却 ・2008年9月期末決算	6,246 百万円	1,860 百万円	426 百万円	881 百万円	7,080 百万円	2,037 百万円	371 百万円	349 百万円	始値 87円(07/10) 高値 207円(08/02) 安値 46円(08/01) 終値 50円(08/09)
2008年	10月	・夢真ホールディングスと夢真コミュニケーションズが合併	6,250 百万円 (予想)	1,680 百万円 (予想)	652 百万円 (予想)	603 百万円 (予想)	—	—	—	—	始値 50円(08/10) 高値 91円(09/01) 安値 28円(08/10) 終値 57円(09/02) (2009年2月27日現在)



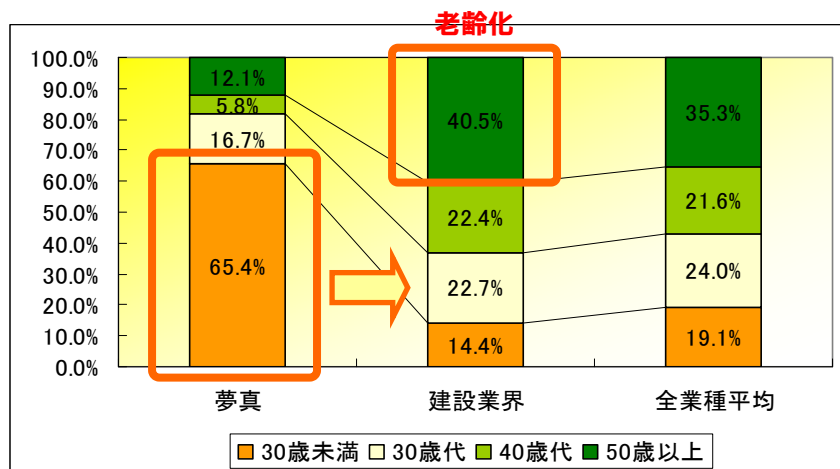
当社沿革

- 2003年11月13日 開示
「平成15年9月期決算短信」
- 2004年11月1日 開示
「平成14年9月期決算短信」
- 2005年5月9日 開示
「朝日エンジニアリング」買収
- 2005年9月22日 開示
「近畿工業」買収
- 2005年11月9日 開示
「丸紅設備」買収
- 2006年3月27日 開示
「三和ハウス」買収
- 2006年7月18日 開示
「藤村建設」買収
- 2007年2月5日 開示
「夢真不動産販売(旧スリッチ)」買収
- 2007年2月14日 開示
「夢真総合建設(旧丸紅設備と近畿工業の合併会社)」売却
- 2007年3月29日 開示
「藤村建設」売却
- 2007年5月25日 開示
「夢真不動産販売」売却
- 2007年8月27日 開示
「夢真アーバンロンティア」売却
- 2007年9月12日 開示
「夢真エンジニアリング」売却
- 2008年2月18日 開示
「夢真キャピタル」売却
- 2008年10月1日 開示
「夢真ホールディングス」と「夢真コミュニケーションズ」が合併

「若年層に特化」

不況により、単価の高いベテラン・中高年は敬遠される一方、若手は単価が安く、プロパーの所長の助手として働くので、所長に余裕が出来る。

若いのでフットワークが良く、素直で明るい等などの利点があり、一プロジェクトの中で人件費が完結するため、多少経費が高くなっても採用する事になりやすい。



平成17年3月リクルート「平成16年度人材ニーズ調査 業者アウトルック」(経済産業省委託調査)

「採用コスト激減」

以前は新卒、若手の中途採用について人が集まりにくく、採用コストは一人当たり30万円を超える費用がかかっていた。

現在は、不況によりネット・メディア等に広告を掲載せずとも若手層が集まってくる。これらの理由から、採用コストが激減している。その分、利益が積み増しされている。

「首都圏に特化」

地方は単価が安く、仕事が少ないなど赤字となりやすい。首都圏は、不況とはいえ地方に比べると単価が高い・仕事量が多い・東京中心に仕事が集中している、など効率が良い。

当社は、受注の85%が首都圏であり、他大阪・名古屋で残り15%を受注し、札幌・仙台・福岡は、効率が悪く赤字のため閉鎖した。

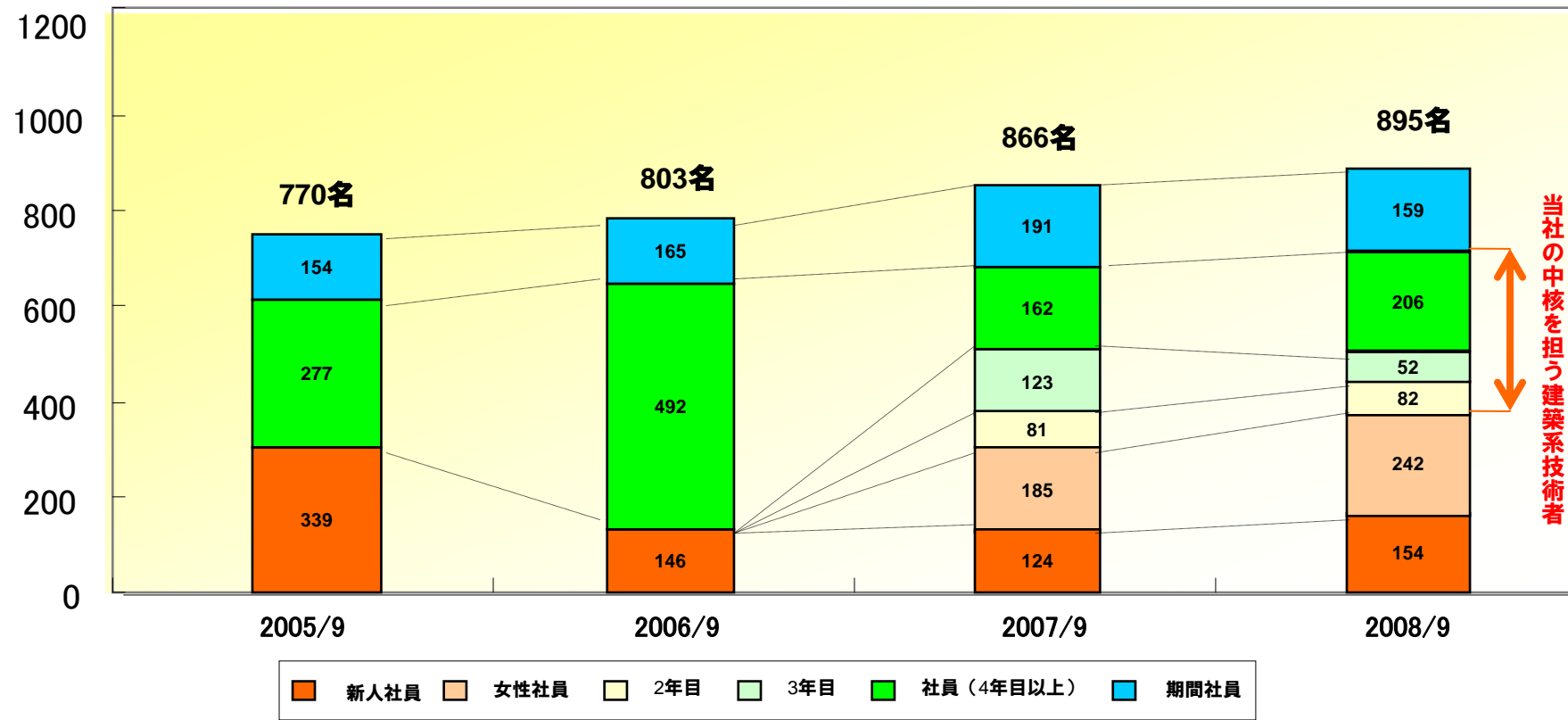
＜技術者の首都圏派遣割合＞

区分	東京	大阪	名古屋	計
新入社員	124	5	5	134
女性社員	189	24	7	220
2年目社員	61	4	4	69
3年目社員	40	5	2	47
4年目以降	150	22	9	181
期間社員	124	6	2	132
計	688	66	29	783
派遣割合	87.9%	8.4%	3.7%	100%

「需給関係がタイト」

若手が、3Kの職場ということで集まりにくい。また、団塊の世代が退職時期を迎えており、実質現場監督は減っている。

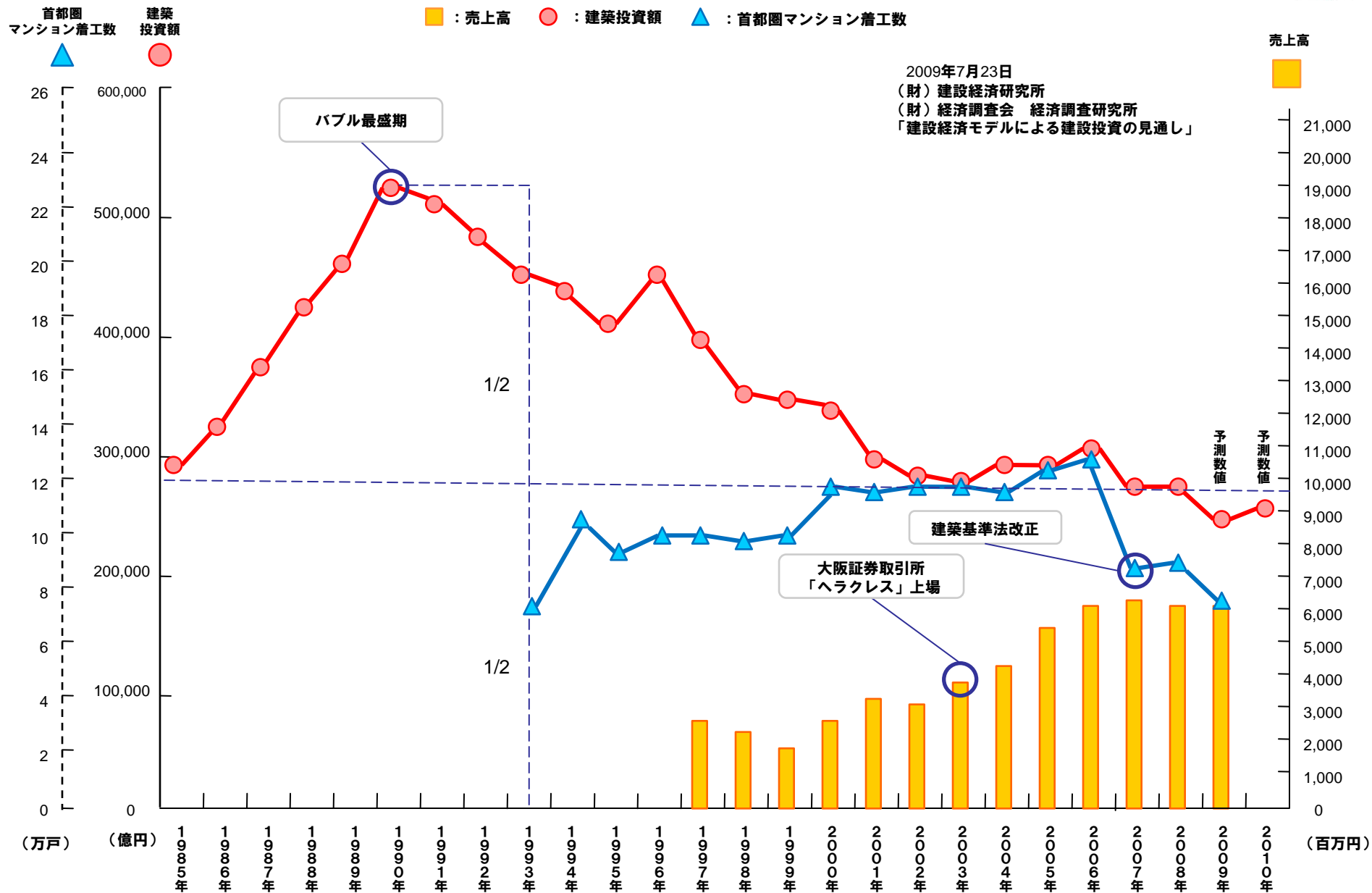
プロジェクト数は減少しているが、同時に現場監督も減っており、需給関係がタイトで利益率は高水準を維持している。

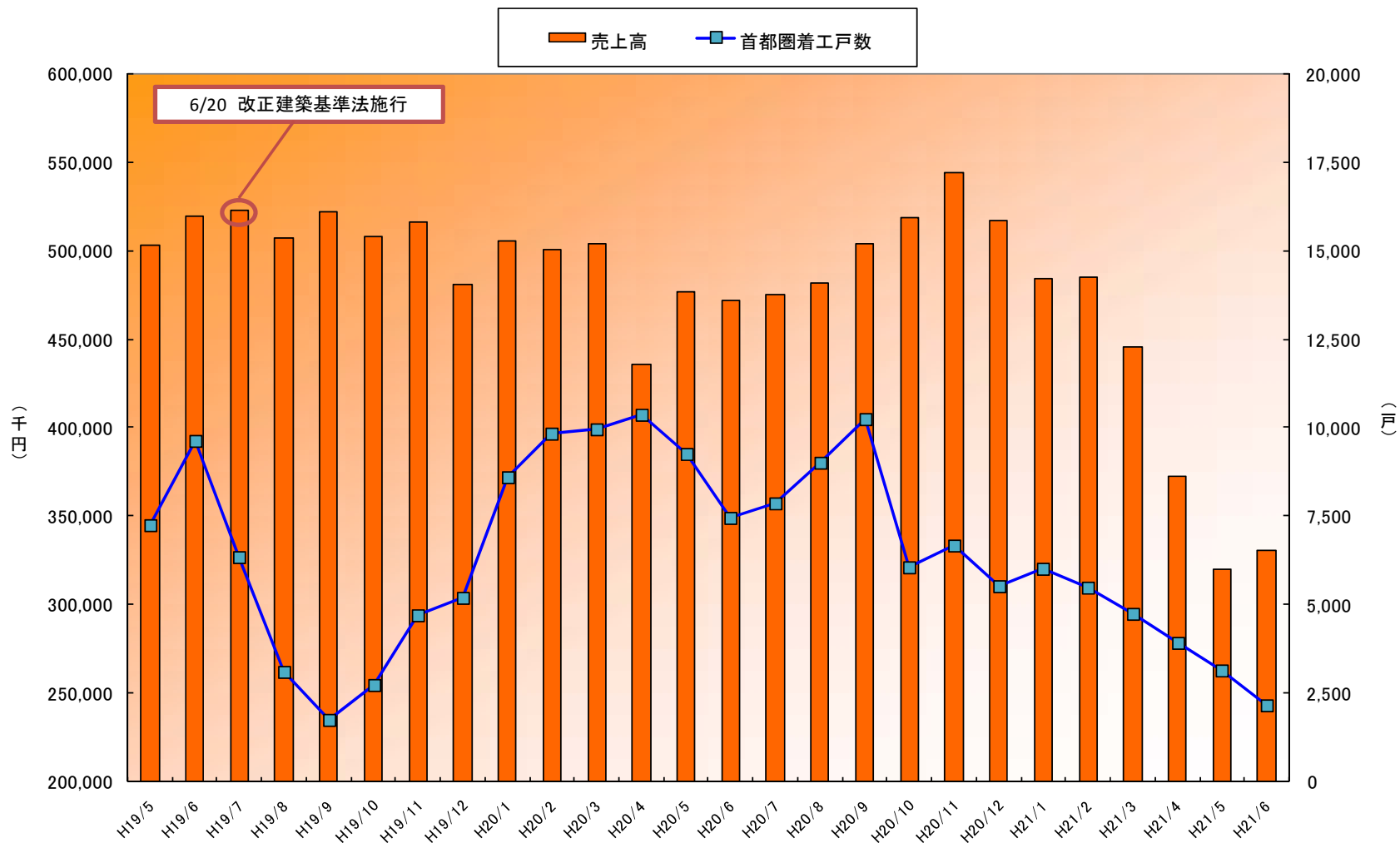


	新人社員	女性社員	2年目	3年目	社員(4年以上)	期間社員	合計
2005年9月	339	-	-	-	277	154	770
2006年9月	146	-	-	-	492	165	803
2007年9月	124	185	81	123	162	191	866
2008年9月	154	242	82	52	206	159	895

全国建築投資額と当社（夢真単体）売上高推移

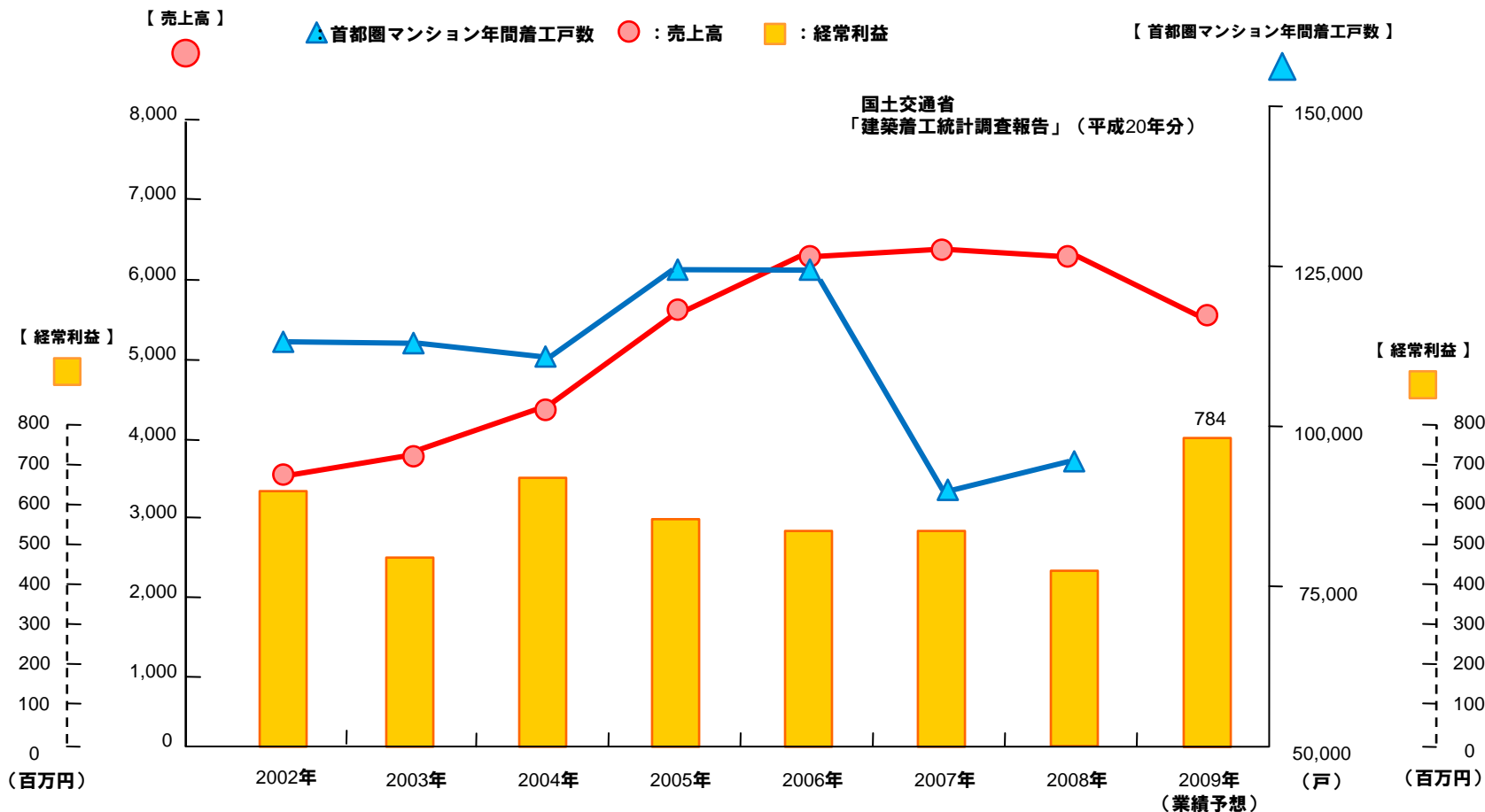
（比較的不況に強い当社）





区分	着工件数 (件)	一月当り平均着工件数 (件)	当社一月当り売上高 (百万円)
H18. 10 ~ H19. 9	104,050	8,670	532百万円
H19. 10 ~ H20. 9	95,049	7,920	524百万円
H20. 10 ~ H21. 5	41,429	5,179	460百万円

首都圏マンション年間着工戸数と当社（建築部門）業績推移



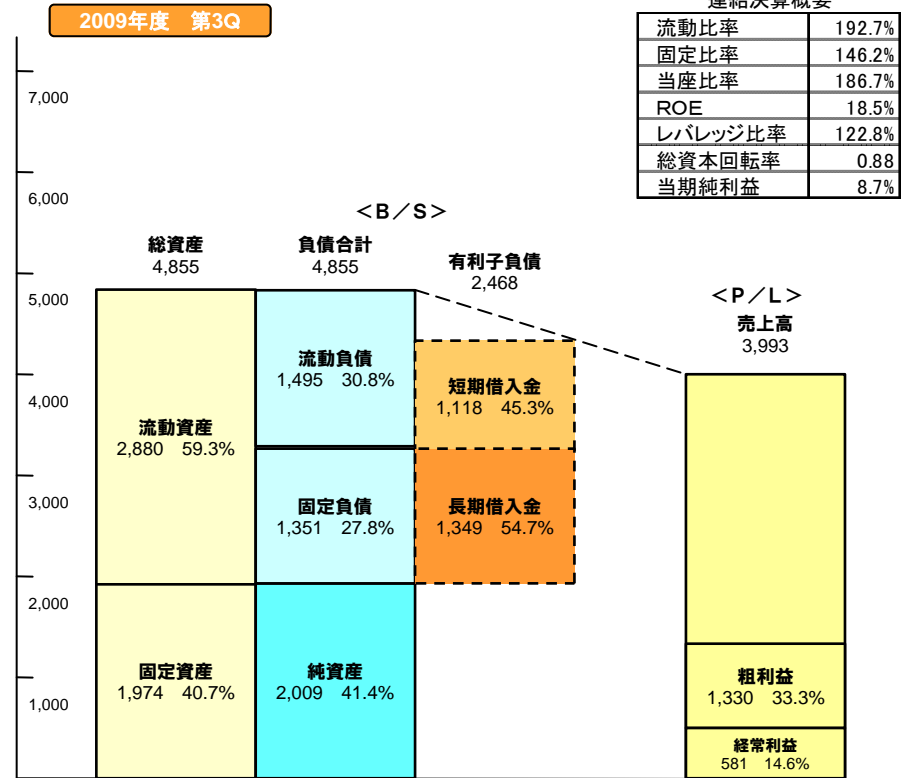
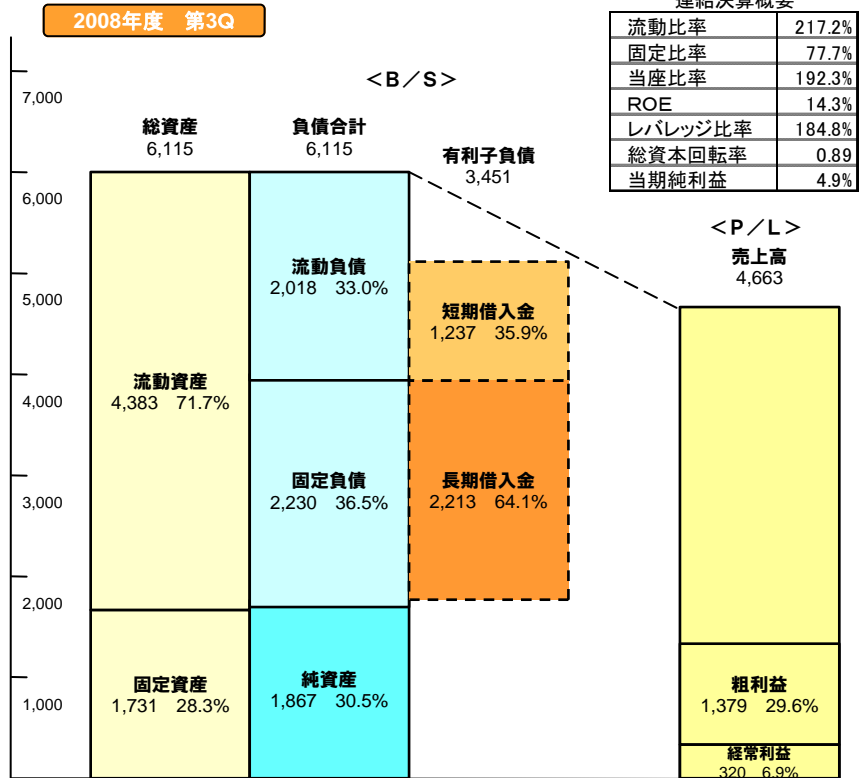
◀ 首都圏分譲戸数と当社売上高 及び 利益推移 ▶

	首都圏マンション着工戸数(戸)	当社売上高(百万円)	経常利益(百万円)
2002年(平成14)年度	116,536	3,509	632
2003年(平成15)年度	116,455	3,756	482
2004年(平成16)年度	114,287	4,348	669
2005年(平成17)年度	124,991	5,469	562
2006年(平成18)年度	125,271	6,324	523
2007年(平成19)年度	82,714	6,393	526
2008年(平成20)年度	88,587	6,246	426
2009年(平成21)年度	—	5,282 (業績予想)	784 (業績予想)

第3四半期業績 ハイライト



2009年9月期 第3四半期 B/S比較



(単位: 百万円)

(単位: 百万円)

2009年9月期第3四半期 B/S (前年同期比)

	2008年 3Q	2009年 3Q	増減率
総資産	6,115	4,856	79.4%
流動資産	4,383	2,880	65.7%
固定資産	1,731	1,974	114.0%
流動負債	2,018	1,495	74.1%
固定負債	2,230	1,351	60.6%
純資産	1,867	2,009	107.6%
有利子負債	3,451	2,468	71.5%
自己資本比率	30.5%	41.4%	10.9% UP

2009年9月期第3四半期 P/L (建築部門: 前年同期比)

	2008年 3Q	2009年 3Q	増減率
売上高	4,663	3,993	85.6%
売上総利益	1,379	1,330	96.4%
売上総利益率	29.6%	33.3%	3.7% UP
販管費	982	723	73.6%
売上高販管費率	21.1%	18.1%	3.0% DOWN
営業利益	398	592	148.7%
経常利益	320	581	181.6%
経常利益率	6.9%	14.6%	7.7% UP

単位: 百万円

単位: 百万円

- 流動比率 = 流動資産 / 流動負債
- 固定比率 = 固定資産 / 固定負債
- 当座比率 = 当座資産 / 流動負債
- ROE = 当期純利益 / 純資産
- レバレッジ比率 = 有利子負債 / 純資産
- 総資本回転率 = 売上高 / 総資産
- 当期純利益率 = 当期純利益 / 売上高

<キャッシュフロー表>

(単位:百万円)

	2005年度	2006年度	2007年度	2008年度	2009年度(第3Q)
営業CF	112	▲3,893	▲1,392	504	806
投資CF	▲518	▲4,552	5,899	1,670	3
財務CF	7,681	11,336	▲13,070	▲3,104	▲925
現預金残高	8,343	11,236	2,672	1,685	1,560

* 2005年度から2008年度までは、通期のCFとなり、2009年度は第3四半期のCFとなります。

当社は、2005年5月よりM&Aによる成長戦略経営を開始しており、2008年2月に売却すべき最後の子会社を売却し、M&A戦略を終息させております。

したがって、2007年度までは、営業CFが悪化し、本業に戻った2008年度からは黒字転換し、営業CFもプラスに転じております。

投資CFは、子会社を買収し始めた2005年、2006年はマイナスとなり、売却し始めた2007年、2008年はプラスに転じています。

財務CFは、子会社を買収し始めた2005年、2006年は、銀行借入が多くプラスとなり、子会社を売却し売却代金を有利子負債返済に当てた2007年、2008年はマイナスに転じ、2009年も有利子負債返済に動いているためマイナスとなっております。

現預金残高は、子会社買収により子会社の現預金残高も加算されたため2006年は112億円まで増加しておりますが、子会社売却が進み、有利子負債返済が進むと現預金残高は減少に転じております。

2009年第3四半期のCFは、儲けを示す営業CFが増加し、M&A等の投資をしていないため投資CFが殆どなく、有利子負債返済のため財務CFが減少し、現預金残高は通期では、2008年度を若干上回る可能性もある情勢です。

全体としてCFは安定的に推移していると見ております。

第3四半期業績及び通期予想（建築部門）



2009年9月期の業績予想

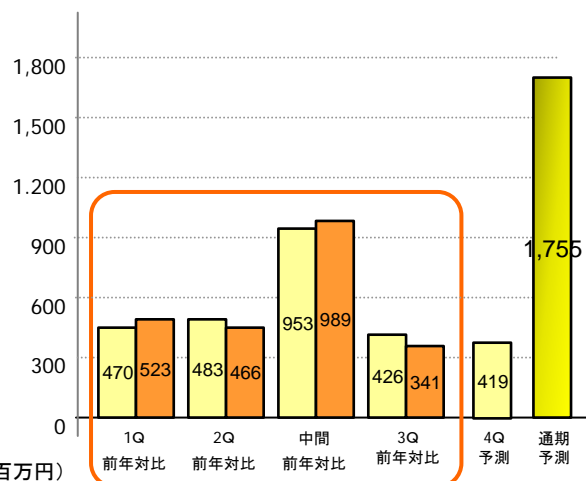
単位：（百万円）

		第1Q	第2Q	中間期	第3Q	第4Q	通期
2008年	売上高	1,591	1,594	3,185	1,478	1,547	6,210
	売上総利益	470	483	953	426	448	1,827
	販管費	330	345	675	307	296	1,278
	営業利益	140	138	278	120	151	549
	経常利益	140	79	219	101	148	468
2009年	売上高	1,573	1,418	2,991	1,002	1,268	5,282
	売上総利益	523	466	989	341	419	1,755
	販管費	301	221	522	201	255	972
	営業利益	221	231	452	140	179	784
	経常利益	219	226	445	136	189	784

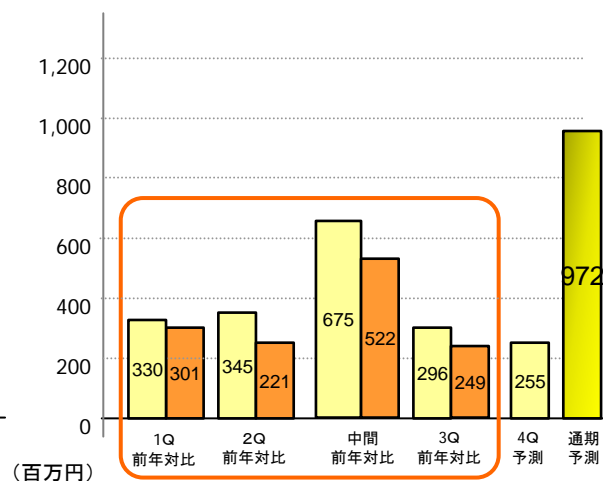
*2009年 第4Q以降は予測値となります。

第3四半期 予測と実績

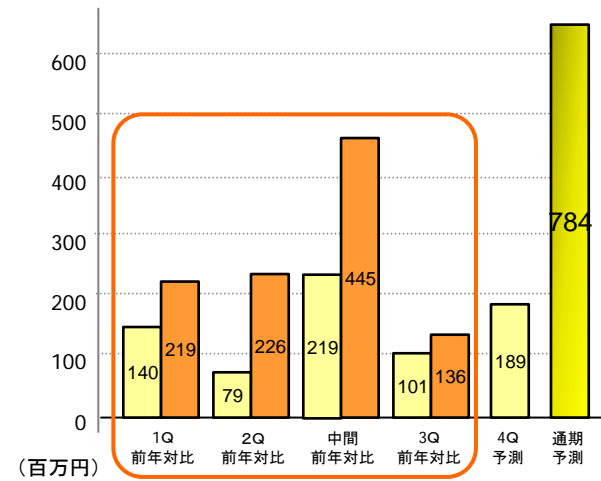
売上総利益



販売管理費



経常利益



経営目標

① 売上高粗利益率 30%以上の確保

マンション市況は、今年度においても厳しいものと想定されますが、同時に各社の人員抑制も進む事が考えられ、当社の人材活用が見直されるよう営業努力を重ねます。

② 売上高販管費率 15%以下に抑制

2008年9月度より、管理部門を中心に人員、一般管理費の削減、ゼロ残業促進などに取り組み、今年度は同方針が軌道に乗る見込みであります。

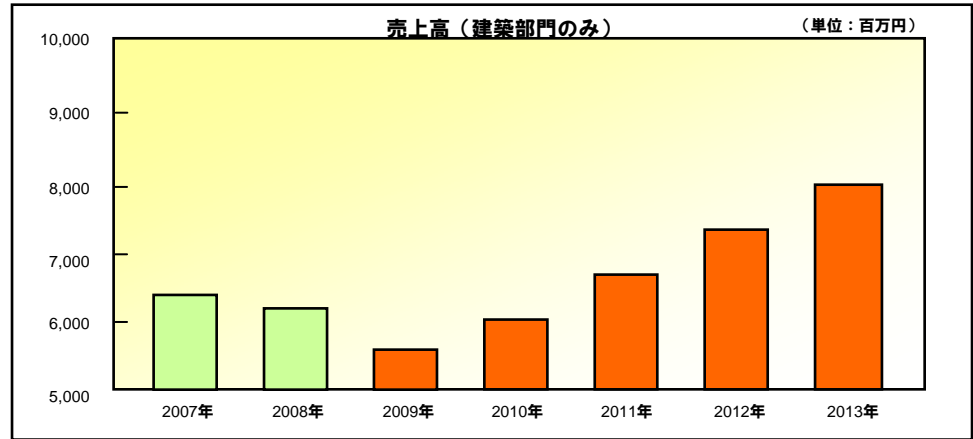
③ 売上高経常利益率 15%以上の確保

今年度業績予想の数値では10%となっており、上記2つの目標をベースに達成を図ります。

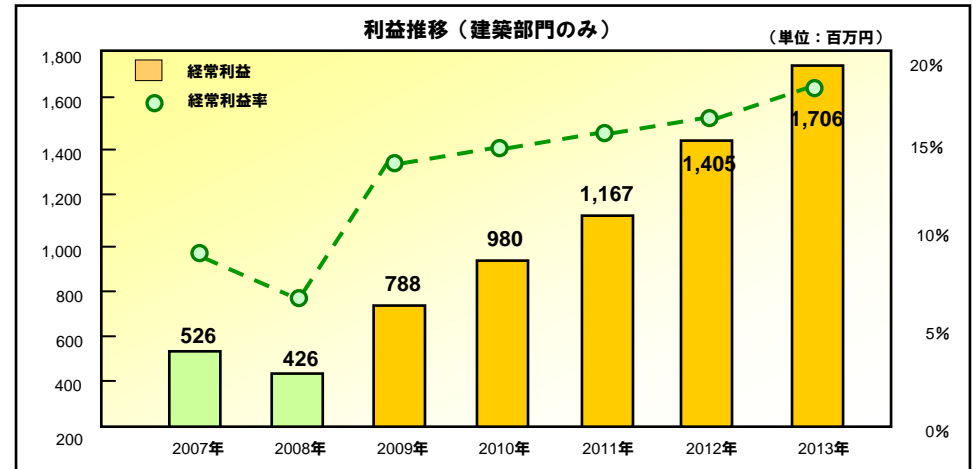
④ 成長率 年10%

長期の目標として、年10% 売上高・利益成長率を目指す。

5年間売上高



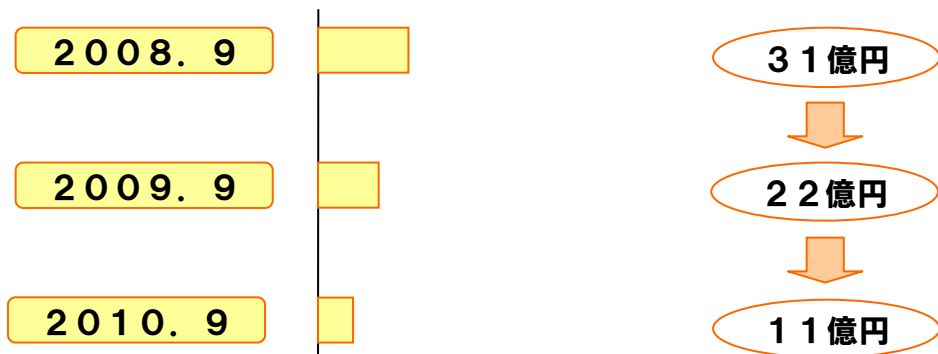
5年間利益推移



	2007年	2008年	2009年	2010年	2011年	2012年	2013年
売上高	6,393	6,246	5,282	6,600	7,392	8,352	9,521
売上総利益	1,977	1,860	1,755	1,980	2,217	2,505	2,856
販管費合計	1,428	1,318	972	1,000	1,050	1,100	1,150
営業利益	549	542	772	980	1,167	1,405	1,706
経常利益	526	426	755	980	1,167	1,405	1,706
経常利益率	8.23%	6.82%	14.29%	14.80%	15.80%	16.80%	17.90%

今後の本業の成長路線に備え、財務基盤を抜本的に改善し、無借金経営を目指します。

有利子負債の圧縮



自己資本比率の上昇



- 財務基盤の強化を図るため、2007年より有利子負債圧縮に努め、2007年9月には有利子負債60億円に、2008年9月31億円、2009年9月22億円、2010年9月11億円に圧縮し、自己資本比率の向上を図ります。
- 株主価値を上昇させるため、昨年自己株式を2,747,000株取得し、金庫株合計5,591,783株に達し、浮動株式数の減少、配当株式数の減少を図りました。

配当政策

当社は、業績連動型の利益配分を基本方針としております。

	1株当たり配当	配当性向
2008年	2円00銭	41.10%
2009年 (見込み)	2円00銭	23.78%

2009年6月末現在

創業	1970年5月
設立・決算	1980年1月28日（9月決算）
資本金	8億514万円
発行済株式数	発行済株式総数 74,573,440株（金庫株 5,591,783株、議決権を有する株式 68,996,000株）
代表者	代表取締役会長兼社長 佐藤 眞吾
主要株主	佐藤 眞吾 (40.4%)、投資事業組合DRCI (8.2%)、佐藤総合企画 (5.6%)、佐藤 淑子 (4.8%) 計3,290名
事業内容	建設現場施工管理派遣業務
本社	東京都文京区大塚3-11-6 大塚三丁目ビル
従業員数	878名（技術者 768名、内勤者 103名）

* 主要株主の持株比率は、議決権ベースの比率です。

沿革概要

施工図の作図を目的として設計事務所を設立したのが始まりです。その後、海外の人材を活用して安価に施工図を作成することを開始しました。その後未来の建設業界を担う人材を育成し、派遣していく人材ビジネスを展開、途中、総合建設業を模索しM&Aによる拡大戦略をとりましたが、現在は中核事業であった建設業界の人材ビジネスに特化しております。

本資料は、資料作成者が信頼できると判断した情報源から入手した情報に基づいて作成しておりますが、当社および資料作成者はこれらの情報が正確であるとの保証はいたしかねます。情報が不完全またはようやくされている場合もあります。本資料に記載する価格・数値等は、過去の実績値、概算値あるいは将来の予測値であり、実際とは異なる場合もあります。本資料は将来の結果をお約束するものでもございませんし、資料にある情報をいかなる目的で使用される場合におきましても、お客様の判断と責任において使用されるものであり、本資料にある情報の使用による結果について、当社および資料作成者が責任を負うものではありません。投資に関する最終決定はお客様ご自身の判断でなさるようお願いいたします。